

Agreste Bourgogne-Franche-Comté



Numéro 63 - Juillet 2019



Valeur vénale des terres 2018 en Bourgogne-Franche-Comté

Le prix des terres en baisse en Bourgogne-Franche-Comté en 2018

Le marché foncier rural est actif et en augmentation cette année en Bourgogne-Franche-Comté. Les transactions sur le marché agricole progressent. Le marché en vue de l'artificialisation augmente cette année après une baisse en 2017. Les prix des terres et prés agricoles de Bourgogne-Franche-Comté sont en baisse en 2018. Ils demeurent parmi les moins chers de France. Le prix des vignes poursuit sa progression. Les appellations prestigieuses de Côte-d'Or continuent de tirer les prix vers le haut avec des prix de vente record.

En 2018, le marché foncier de l'espace rural et périurbain en Bourgogne-Franche-Comté a porté sur 20 774 ventes notifiées contre 20 023 en 2017. La surface concernée est de 49 987 hectares en faible hausse de 5 % par rapport à l'année précédente. Avec un total de 1,151 milliard d'euros, la valeur des transactions diminue de 3 %. A l'échelle des départements, la situation est contrastée. Le nombre de transactions est en baisse en Côte-d'Or, dans le Doubs et dans le Jura alors qu'il progresse ailleurs. Concernant les surfaces échangées, des disparités existent selon les départements. Ainsi, en Côte-d'Or et dans le Jura, elles diminuent respectivement de 25 et de 2 %. Dans l'Yonne, elles progressent de 3 % alors qu'en Saône-et-Loire la hausse atteint 32 %. Dans la Nièvre, la Haute-Saône et le Territoire de Belfort, les surfaces échangées augmentent de 9 %.

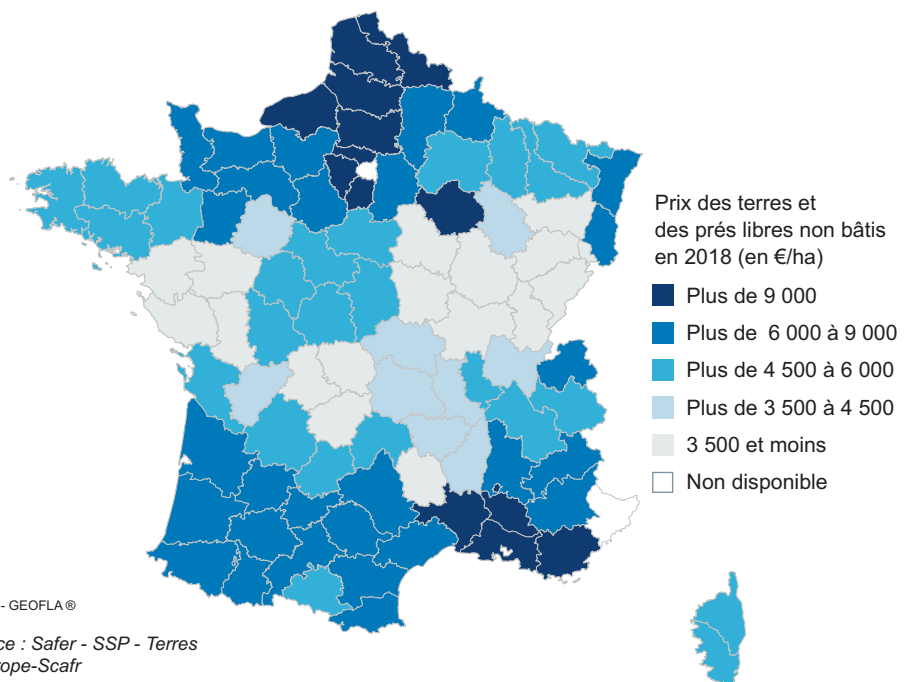
Sur le marché agricole, les transactions augmentent de 8 % soit 2 400 hectares de terres, vignes et prés en plus. 44 % des ventes concernent des biens libres pour une superficie de 10 200 hectares. En valeur, cela représente 382,5 millions d'euros contre 462,4 millions d'euros en 2017. Le volume des transactions sur le marché des vignes atteint 552 hectares soit une baisse de 8 %. La valeur des transactions diminue

fortement à 161,8 millions d'euros soit - 39 %. En effet, en 2017, une vente exceptionnelle d'un domaine avec des Grands Crus en Côte-d'Or représentait la moitié de la valeur globale annuelle du marché.

Le marché forestier porte sur près de 12 000 ha en 2018 soit une baisse de 8 % par rapport à 2017. Au total ce sont 2 030 transactions pour un mon-

tant de 68,9 millions d'euros. Dans l'Est de la France, un repli de 0,7 % du prix des forêts est enregistré. Les attaques de scolytes sur d'importantes surfaces pourraient expliquer cette baisse. Le marché en vue de l'artificialisation, après une diminution en 2017, est en augmentation cette année de 26 % soit 305 ha de plus.

Bourgogne-Franche-Comté, les terres agricoles les moins chères de France



© IGN - GEOFLA®

Source : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

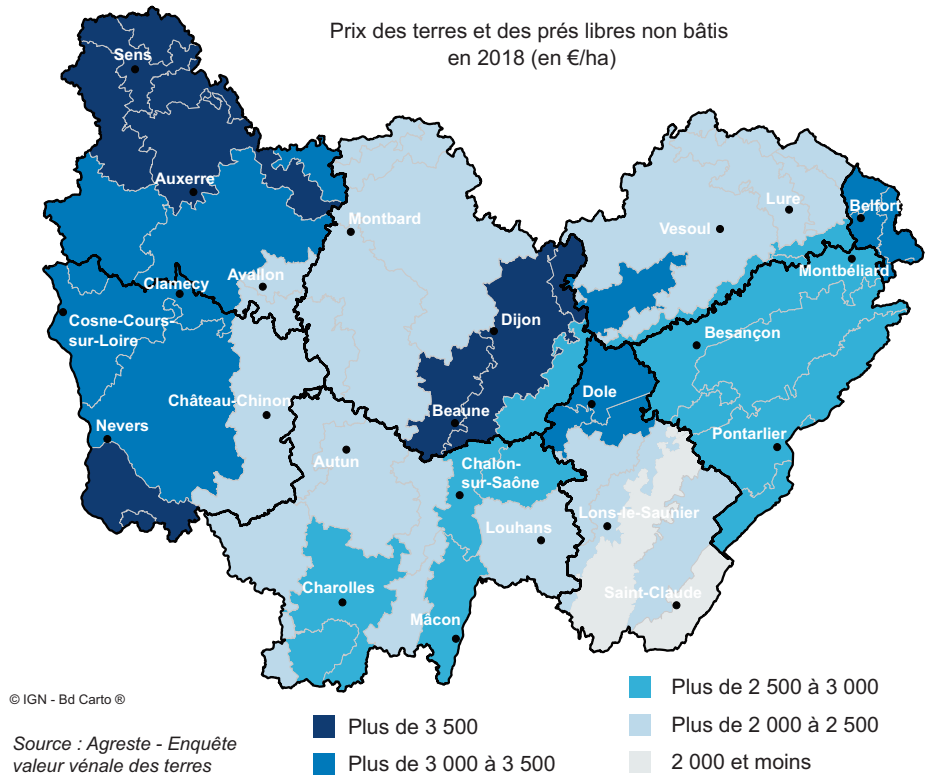
Agreste Bourgogne-Franche-Comté

La Bourgogne-Franche-Comté est la région de France où la valeur vénale des terres et prés (libres à la vente) est la plus faible de France. En effet, avec 2 930 €/ha, la région se situe bien en deçà de la moyenne métropolitaine (5 990 €/ha). La présence de zones de piémonts et de montagne, de plateaux à potentiel limité mais aussi une densité de population moindre et une pression foncière limitée expliquent en partie cette situation.

Dans la région, les terres les moins chères se situent dans le Jura (2 350 €/ha) et en Saône-et-Loire (2 370 €/ha). C'est respectivement dans le Haut-Jura (1 680 €/ha) et la Bresse-Louhannaise (2 180 €/ha) que les valeurs sont les plus faibles. Les terres les plus chères se situent dans les zones de plaine d'une part, là où la pression urbaine est la plus forte d'autre part : l'est de la Côte-d'Or « Vingeanne-La Plaine », le nord et le centre de l'Yonne dans le « Senonais-Gâtinais » et « Vallées-Pays d'Othe » mais aussi le Territoire de Belfort. De 2010 à 2018, la plus forte hausse s'observe dans la « Côte viticole et arrière côte de Bourgogne » en Côte-d'Or (+ 45 %) et en Haute-Saône dans la « Plaine grayloise » (+ 21 %). De 2017 à 2018, les prix sont en baisse dans le Territoire de Belfort (- 10 %), en Côte-d'Or (- 4 %), en Haute-Saône (- 4 %) et dans l'Yonne (- 1 %). La plus forte augmentation concerne le Jura avec en moyenne une hausse des prix de + 7 %. Concernant le prix des terres et prés loués, il est aussi le plus faible de France avec la région Pays de la Loire. En effet, il s'établit à 2 620 €/ha contre 4 740 €/ha en France métropolitaine hors Corse. Ces prix sont stables alors qu'ils augmentent de 1,1 % au niveau national.

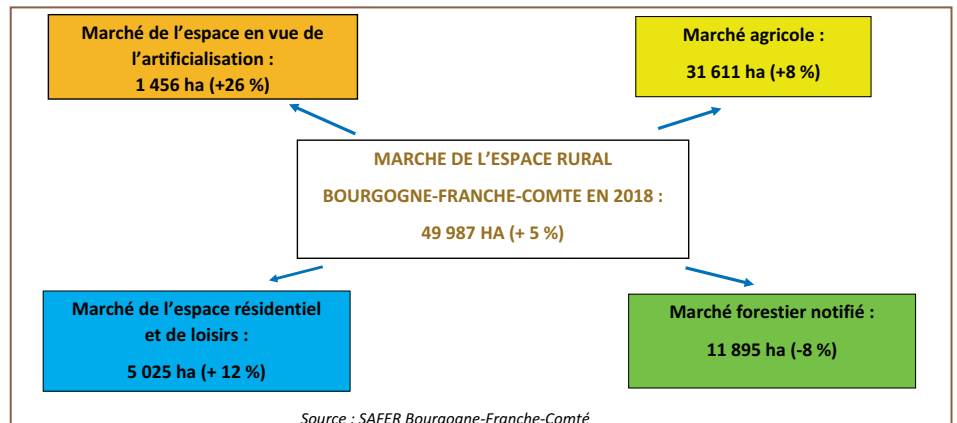
En 2018, la valeur vénale moyenne des vignes des cinq départements viticoles de notre région s'établit à 220 700 €/ha, en hausse de 2,5 % par rapport à 2017. Les prix sont tirés vers le haut par les vignes AOP de Côte-d'Or. A 709 600 €/ha, les vignobles de

Les terres les plus chères en zone céréalière



ce département sont les quatrièmes plus chers de France derrière ceux des AOP Champagne de la Marne, de l'Aube et de l'Aisne. Le prix des grands crus atteint 6,25 millions d'euros (en hausse de 4 %) et décroche de plus en plus de la valeur de l'économie réelle. Ces achats sont souvent le fait d'investisseurs souhaitant ajouter à leur patrimoine un domaine viticole prestigieux. Le prix moyen des vignes place le département de l'Yonne au septième rang national grâce au Chablis

(165 000 €/ha pour le Chablis) et la Nièvre en huitième position grâce au Pouilly-Fumé (155 000 €/ha). Le prix des vignes du Jura est la plus faible de la région Bourgogne-Franche-Comté avec en moyenne 33 600 €/ha. Les prix vont de 25 000 €/ha pour l'Etoile à 55 000 €/ha pour le Château-Chalon. Le prix des vignes de Saône-et-Loire est plus modéré mais en hausse de 2 % avec 76 800 €/ha même si le vignoble de Pouilly-Fuissé s'établit à 240 000 €/ha.



Pour en savoir plus

- Le prix des terres : Analyse des marchés fonciers ruraux 2018. Safer édition mai 2019.
- www.agreste@agriculture.gouv.fr
- www.draaf.bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr
- La valeur vénale des terres agricoles en 2018. Agreste Primeur à paraître

Agreste Bourgogne-Franche-Comté

Valeur vénale des terres et prés libres (moyenne triennale) (de plus de 70 ares-en euros courants/ha)

	2000	2017	2018	Evolution 2018/ 2017
Petites régions agricoles				
COTE-D'OR	2 240	3 190	3 050	-4%
Vingeanne - La Plaine	3 010	5 550	5 570	0%
Val de Saône	2 150	2 990	2 940	-2%
Morvan - Auxois	1 790	2 540	2 350	-7%
Plateau et vallée du Chatillon	2 170	2 640	2 370	-10%
Côte viticole et arrière-côte de Bourgogne	2 900	3 630	3 920	8%
DOUBS	2 200	2 580	2 680	4%
Zone des plaines et des basses vallées	2 060	2 470	2 530	2%
Montagne du Jura - Plateaux supérieurs du Jura	2 030	2 520	2 630	4%
Plateaux moyens du Jura	2 520	2 750	2 850	4%
JURA	1 650	2 190	2 350	7%
Vignoble du Jura	1 570	2 220	2 340	5%
Bresse	1 440	2 270	2 440	7%
Deuxième plateau	1 510	1 780	2 090	17%
Haut-Jura	1 590	1 840	1 680	-9%
Nord Jura	2 140	2 940	3 150	7%
Sud Jura	1 490	1 700	1 760	4%
NIEVRE	2 110	2 970	2 980	0%
Morvan	1 780	2 090	2 010	-4%
Nivernais central	2 180	3 230	3 290	2%
Entre Loire et Allier - Sologne Bourbonnaise	2 150	3 680	3 650	-1%
Bourgogne Nivernaise - Puisaye	2 310	3 100	3 160	2%
HAUTE-SAONE	1 790	2 600	2 490	-4%
Région vosgienne et sous vosgienne	1 680	2 570	2 360	-8%
Région des plateaux	1 760	2 540	2 370	-7%
Plaine grayloise	1 970	3 010	3 270	9%
Plaines et basses vallées du doubs, trouée de Belfort	2 020	2 540	2 580	2%
SAONE-ET-LOIRE	1 810	2 360	2 370	0%
Charollais - Brionnais	2 240	2 810	2 810	0%
Bresse Chalonnaise	1 900	2 450	2 690	10%
Mâconnais - Chalonnais	2 050	3 350	2 820	-16%
Bresse Louhannaise	1 440	2 040	2 180	7%
Clunyois - Côte Chalonnaise	1 790	2 600	2 440	-6%
Sologne Bourbonnaise - Autunois - Morvan	1 640	2 000	2 060	3%
YONNE	2 810	3 530	3 480	-1%
Terre Plaine - Morvan	2 080	2 100	2 120	1%
Plateaux de Bourgogne	2 410	3 120	3 150	1%
Puisaye	2 310	2 930	3 020	3%
Vallées - Pays d'Othe	2 910	3 730	3 580	-4%
Senonais - Gâtinais	3 640	4 350	4 210	-3%
TERRITOIRE-DE-BELFORT	3 120	3 840	3 460	-10%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	2 300	3 030	2 930	-3%
France METROPOLITAINE Hors CORSE	3 480	5 990	5 990	0%

Source : SSP-Scafr

Méthodologie Terres et Prés

En 2011, une nouvelle méthodologie de détermination du prix des terres et prés en métropole est établi communément entre le SSP et Terres d'Europe-SCAFR. Les nouvelles séries sont établies à partir de 1997. Tous les prix indiqués sont calculés sur la base des valeurs des transactions. Ils reflètent ainsi l'état du marché. Les moyennes des prix des biens libres à la vente sont calculées sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares après avoir éliminé les valeurs aberrantes par une méthode statistique. Les moyennes des prix des terres louées sont calculées sur l'ensemble des biens loués dont la surface est supérieure à un seuil calculé par l'INSEE, département par département, après avoir éliminé les valeurs aberrantes par la même méthode statistique que pour les prix des terres libres.

Deux méthodes de calcul selon le niveau géographique :

- **Au niveau infra-régional**, les prix moyens sont lissés sur trois ans. Au-delà des informations sur les évolutions de la valeur vénale des fonds agricoles, au niveau national et au niveau régional, professionnels et particuliers ont besoin d'informations sur les prix constatés à des niveaux géographiques plus fins, le département et la région agricole. À ces niveaux géographiques, il n'y a pas suffisamment de transactions annuelles pour estimer une évolution de prix à structure de marché constante. C'est pourquoi le calcul du prix de référence à ces niveaux géographiques se fait par moyenne des prix des transactions observées, avec un lissage sur trois ans. Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (ou PRA) regroupées, appelées les nouvelles régions agricoles d'appartenance (ou NRA). Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles, libres d'une part, louées d'autre part, des NRA pour calculer des moyennes départementales. Comme par le passé, on publie également une valeur basse et une valeur haute (la «moyenne des prix

Agreste Bourgogne-Franche-Comté

bas» et la «moyenne des prix hauts»), à savoir, les moyennes triennales des prix du premier et du neuvième décile de l'échantillon retenu, respectivement, au niveau des regroupements des petites régions agricoles. Ces données (valeurs minimales et valeurs maximales) sont spécifiques au barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

- **Les prix régionaux** sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ils sont annuels. Ce sont les prix de 1997 multipliés par un indice hédonique, c'est-à-dire qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre. Ce changement de méthode est à l'origine de la modification de la présentation des tableaux de résultats à partir de 1997. D'autre part, il explique les différences avec les niveaux de prix publiés par le passé.

Méthodologie Vignes

A partir de 2008, une méthodologie commune FNSAFER et SSP est mise en place. Pour le prix des terres à vignes, lorsque le nombre de transactions annuelles est insuffisant par appellations (tel est le cas en Bourgogne). Une expertise commune SAFER et SRISE est réalisée comme précédemment sur la base des tableaux transmis par la FNSAFER issus des notifications de transactions adressées aux SAFER. Pour chaque catégorie de terre à vignes sont indiquées une valeur dominante correspondant au prix le plus couramment pratiqué et des valeurs extrêmes déterminées en fonction de la qualité des terres et des conditions de marché (il ne s'agit ni de minimum, ni de maximum absolu).

Valeur vénale des vignes (en milliers d'euros courants/ha)

Vins d'appellation d'origine protégée	2016	2017	2018	Minima	Maxima	Evolution 2018/2017
COTE-D'OR	646,1	684,6	709,6			3,6%
Appellation Bourgogne régionale	39,6	41,0	43,0	13,0	73,0	4,9%
Communales de la Côte de Beaune rouge	316,2	328,0	334,0	115,0	80,0	1,8%
Communales de la Côte de Beaune blanc	697,9	725,0	750,0	195,0	1 410,0	3,4%
Communales de la Côte de Nuits rouge	600,0	618,0	628,0	122,0	1 200,0	1,6%
Premier cru rouge	630,0	650,0	680,0	182,0	2 250,0	4,6%
Premier cru blanc	1 463,3	1 536,0	1 590,0	425,0	3 000,0	3,5%
Grand cru	5 503,0	6 000,0	6 250,0	2 850,0	14 500,0	4,2%
JURA	31,6	32,1	33,6			4,6%
Côtes du Jura	26,0	27,0	28,0	10,0	32,0	3,7%
l'Etoile	22,0	23,0	25,0	10,0	30,0	8,7%
Arbois	36,0	36,0	38,0	15,0	47,0	5,6%
Château-Chalon	55,0	55,0	55,0	30,0	60,0	0,0%
NIEVRE	140,2	140,2	140,3			0,1%
Pouilly-Fumé	155,0	155,0	155,0	120,0	180,0	0,0%
Coteaux du Giennois	16,0	16,0	17,0	11,0	25,0	6,3%
SAONE-ET-LOIRE	75,0	75,0	76,8			0,0%
Bourgogne rouge	27,2	28,9	28,9	7,0	40,0	2,0%
Bourgogne aligoté	30,0	30,0	30,0	15,0	35,0	0,0%
Bourgogne Côte Chalonnaise	30,0	30,0	30,0	15,0	40,0	0,0%
Communales Côte Chalonnaise rouge	96,1	96,1	96,1	45,0	200,0	0,0%
Communales Côte Chalonnaise blanc	93,5	93,6	93,6	50,0	200,0	0,1%
Beaujolais et Beaujolais Villages rouge	11,7	11,7	11,7	5,0	20,0	0,0%
Moulin à Vent et Saint-Amour	94,9	94,9	94,9	53,0	120,0	-0,1%
Mâcon rouge	28,0	28,0	28,0	10,0	32,0	0,0%
Mâcon blanc	65,0	65,0	70,0	30,0	80,0	7,7%
Pouilly-Fuissé	240,0	240,0	240,0	185,0	260,0	0,0%
Pouilly-Loché et Vinzelles	110,0	110,0	110,0	70,0	145,0	0,0%
Saint-Véran	135,0	135,0	135,0	100,0	150,0	0,0%
Viré-Clessé	115,0	115,0	115,0	80,0	130,0	0,0%
YONNE	138,9	144,6	143,4			-0,8%
Appellation Bourgogne régionale	48,0	50,0	52,0	28,0	61,0	4,0%
Petit Chablis	83,0	85,0	85,0			0,0%
Chablis	155,0	164,0	165,0	107,0	200,0	0,6%
Chablis premier cru	346,0	350,0	331,0	274,0	340,0	-5,4%

Source : Agreste - SAFER

Agreste : la statistique agricole

Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bourgogne-Franche-Comté
Service Régional de l'Information
Statistique et Économique
4 bis rue Hoche - BP 87865 - 21078 Dijon cedex
Tél : 03 80 39 30 12 - Fax : 03 80 39 30 99
Mél : srise.draaf-bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr

Directeur : Vincent Favrichon
Directeur de la publication : Florent Viprey
Rédaction : Laurence Malet
Composition, Impression : DRAAF/SRISE

Dépôt légal : à parution
ISSN : 2493-6499
Prix : 2,50 €
© Agreste 2019



www.draaf.bourgogne-franche-comte.agriculture.gouv.fr
www.agreste.agriculture.gouv.fr